

OPHÆVELSE AF LEJEMÅL PÅ GRUND AF HUSORDENSOVERTRÆDELSE

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

14. SEPTEMBER 2021



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET



HUSORDENSSAGER



- **Hvilke husordensregler gælder?**

- LLA § 81 hhv. LL § 79 a, ordensbkg. (511/2005) og hundeloven (lbkg. 1373/2017)
- Individuelt udarbejdede forskrifter vedtaget på afdelingsmøde (LAB § 40) hhv. udlejers ensidigt fastsatte regler eller et beboermødes (LL § 67, stk. 1)
- Almindelige normer for god adfærd

- **Håndhævelse af husordenen**

- Udlejer er forpligtet til at sikre god orden (LLA § 80, stk. 1, hhv. LL § 27, stk.1)
- Lejer er ansvarlig for at overholde reglerne og for at disse iagttages af medlemmer af husstanden og andre, der gives adgang til det lejede (LLA § 80, stk. 2 og 3 hhv. LL § 27, stk. 2 og 3)
- Udlejer vælger selv reaktionsmulighed ved konstaterede overtrædelser
- Kun alment: Vil udlejer ikke forfølge en klage, kan den/de berørte selv indbringe sag for nævn (LLA § 83, stk. 3)

ALMENLEJELOVENS ORDLYD

§ 80, stk. 2. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 81.

Stk. 3. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejeren efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig efter § 78, stk. 2.

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Tilsvarende bestemmelser findes i lejelovens § 27, stk. 2 og 3, samt § 79 a, stk. 1

OPHÆVELSESBESTEMMELSERNE

§ 90. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

...

7) Når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

8) Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

9) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven...

OPHÆVELSESBESTEMMELSERNE FORTSAT

§ 90. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

...

10) Når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, **og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.** ...

13) Når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Tilsvarende bestemmelser findes i lejelovens § 93, stk. 1, litra g, h, i, j og m

SÆRLIGT OM NR. 10 HHV. LITRA J

- Den ny § 90, nr. 10, føjer det nye til, at en husordensovertrædelse ikke behøver at have særlig relation til udlejerens ejendom, når blot afstandskriteriet er opfyldt
- Ophævelse kan dog fortsat kun ske, når misligholdelsen har været væsentlig, jf. almenlejelovens § 91, stk. 1. I forarbejderne til loven står, at der altid vil være tale om væsentlig misligholdelse, når der er begået kriminalitet af den art, der opremses i § 90, stk. 1, nr. 10, og kravet om frihedsberøvelse er opfyldt
- Dog skal der – efter forarbejderne – foretages en proportionalitetsafvejning i overensstemmelse med menneskerettighedskonventionens artikel 8
- I den seneste retspraksis synes proportionalitetsafvejningen at være blevet mere tydelig, således at lejernes personlige forhold i højere grad inddrages

MENNESKERETTIGHEDSKONVENTIONEN

Artikel 8: Ret til respekt for privatliv og familieliv

1. Enhver har ret til respekt for sit privatliv og familieliv, sit hjem og sin korrespondance.
2. Ingen offentlig myndighed kan gøre indgreb i udøvelsen af denne ret, undtagen for så vidt det sker i overensstemmelse med loven og er nødvendigt i et demokratisk samfund af hensyn til den nationale sikkerhed, den offentlige tryghed eller landets økonomiske velfærd, for at forebygge uro eller forbrydelse, for at beskytte sundheden eller sædeligheden eller for at beskytte andres ret og frihed.